

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

- 1. Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 1694/4, Dürkheimer Straße 4, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§ 34 i.V.m. 36 BauGB; Beschluss.**

## Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr. 1694/4, Dürkheimer Straße 4, Ilvesheim, den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten.

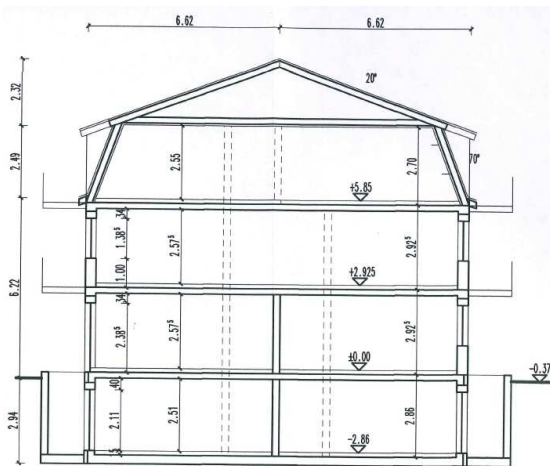
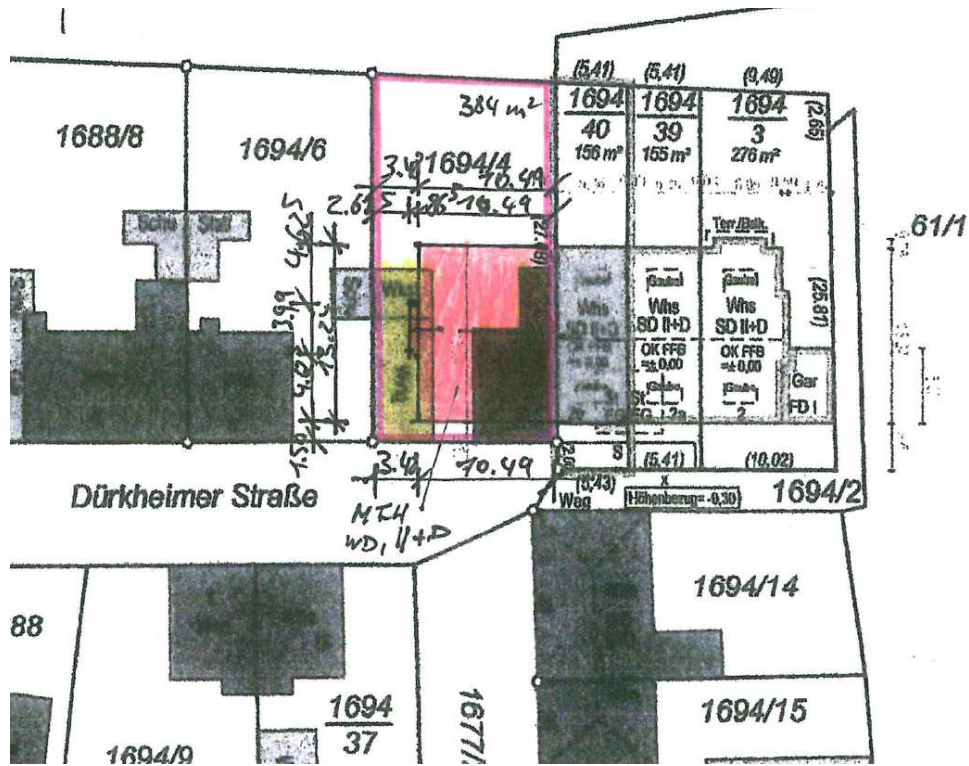
Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) zu beurteilen. Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist das Quartier Dürkheimer Straße/Wormser Straße maßgeblich.

Zur Verdeutlichung ist folgender Übersichtsplan dargestellt:

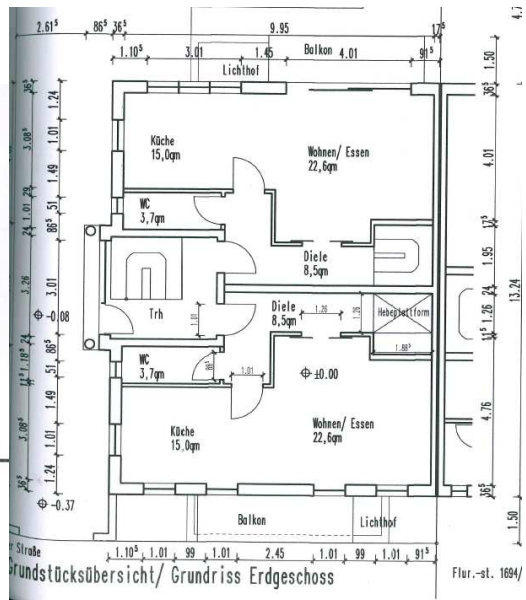


Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein älteres Einfamilienhaus, das in Grenzbebauung zu der östlich angrenzenden, neu errichteten Reihenanlage steht (Doppelhaushälfte).

Zur Verdeutlichung des Bauvorhabens sind nachfolgend der Lageplan sowie Ansichten dargestellt:

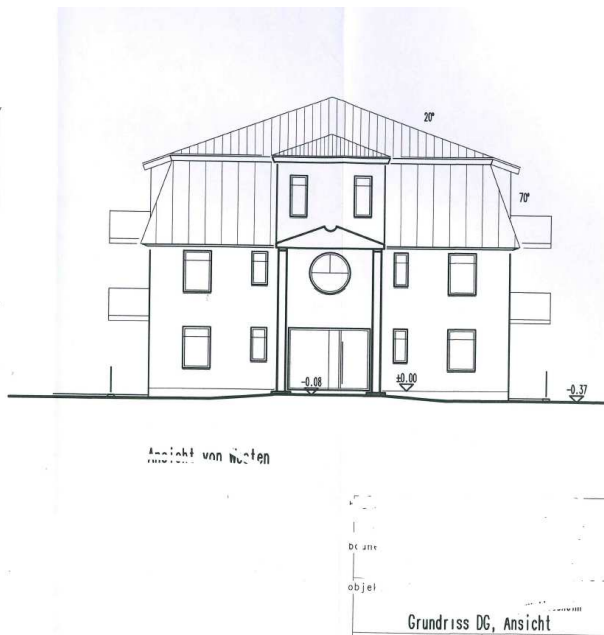
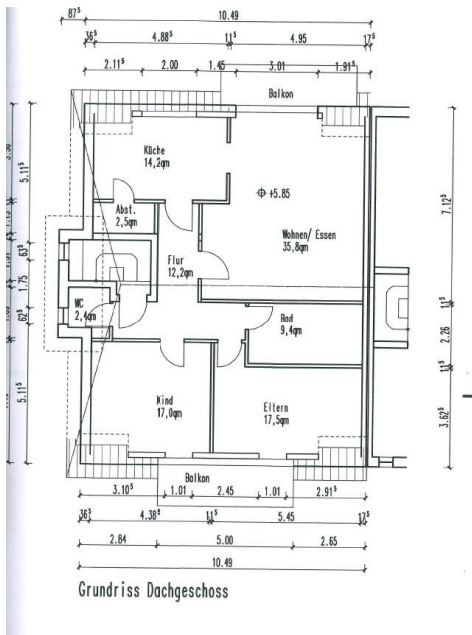
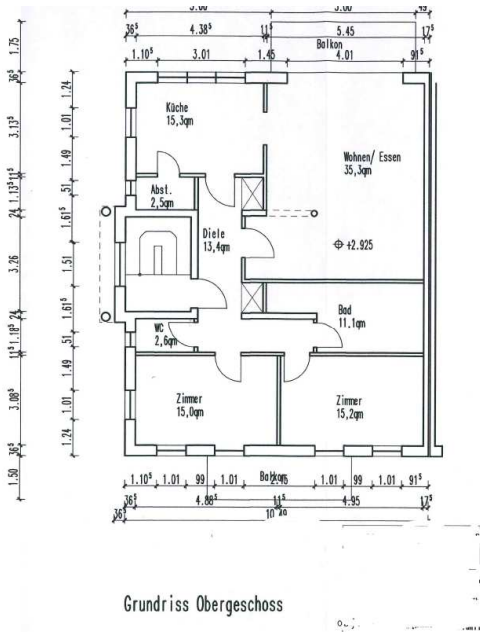
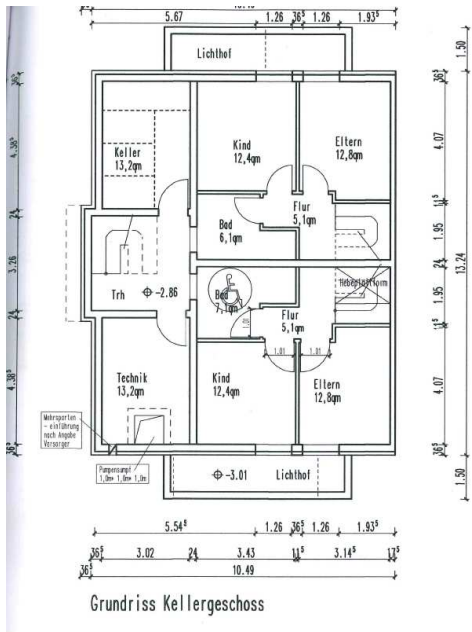


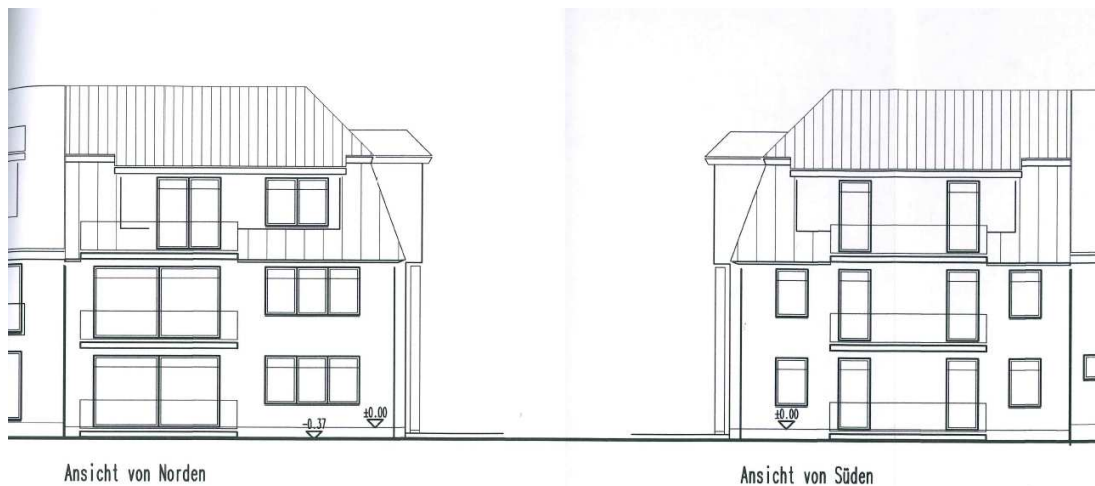
Schnitt



Grundstücksübersicht/ Grundriss Erdgeschoss

Flur.-st. 1694/





Das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen. Das zu beurteilende Quartier entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, so dass die Nutzungsart unproblematisch ist. Wie aus dem Luftbildausschnitt ersichtlich ist, sind in dem Quartier sowohl freistehende als auch in Grenzbebauung ausgeführte Wohngebäude vorhanden. Da das Bestandsgebäude bereits als Doppelhaushälfte ausgeführt wurde ist die Grenzbebauung unkritisch. Im Bestandsgebiet sind bereits Mehrfamilienhäuser ausgeführt worden, die Bandbreite reicht von Ein- bis Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Dichten und Ausführungen (freistehende Gebäude, Hausgruppen, Doppelhäuser).

Gleiches gilt für die Gebäudeausmaße, vergleichbare Gebäude sind bereits im Bestandsgebiet vorhanden. Die Bautiefe orientiert sich an den östlich angrenzenden Reihenhäusern und beträgt 13,24 m. Das zweigeschossige Gebäude soll mit einem Walmdach ausgestattet werden, das DG wird ausgebaut, die Dachgestaltung passt sich bezüglich der Neigung und Firsthöhe an das Hauptdach der angrenzenden Reihenhäuser an. Der gesetzlich geforderte Stellplatznachweis wird auf dem Grundstück erbracht (4 WE = 4 Stpl)

Da die Gemeinde in diesem Fall nur nach dem Einfügungsgebot zu beurteilen hat keine Gründe ersichtlich ist, wonach gegen das Einfügungsgebot verstoßen würde, empfiehlt die Verwaltung analog der bisherigen Vorgehensweise das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

**Beschlussvorschlag:**

Dem Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 1694/4, Dürkheimer Straße 4, Ilvesheim, wird nachträglich zugestimmt.

Th